



Vantaa

R00114

HÅKANSBÖLEN

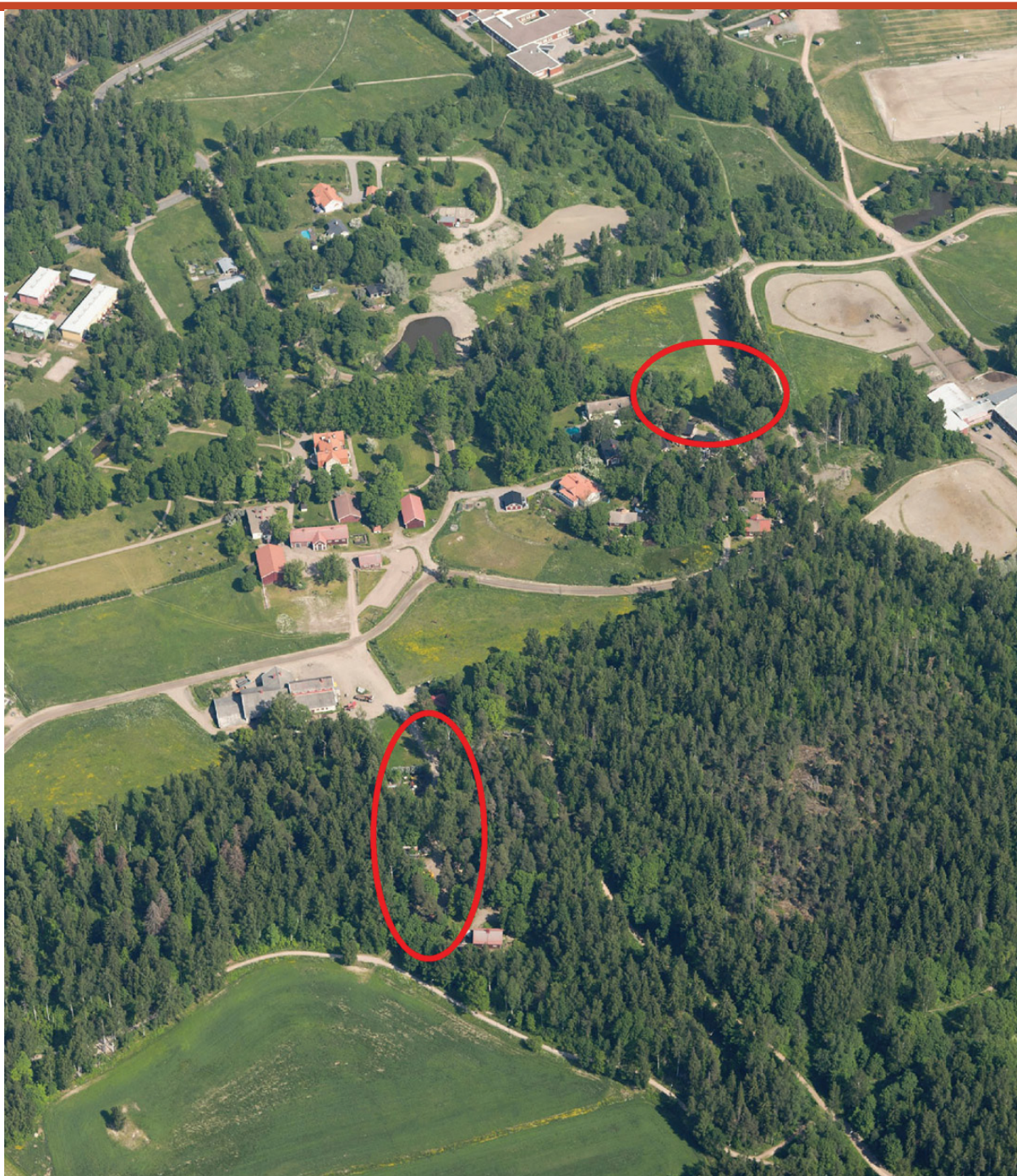
r a k e n t a m i s o h j e

Arkkitehtitoimisto Schulman Oy

17.6.2014

Kortteli 92105

Korttelin 92103 tontit 4-6



Rakentamisohje uusille tonteille AO-kortteleissa 92103 ja 92105

Ratsumestarintien pohjoispuolen ja Vuorilehdontien eteläpuolen alueet ovat osa Håkansbölen kartanoaluetta ja niillä on historiallinen yhteys kartanoon. Maka-siinimäelle on luontaista vehreä puusto ja vapaasti maisemaan sijoitetut asuin- ja talousrakennukset pihapiireineen, jotka rajautuvat toisiinsa kasvillisuuden avulla. Vuorilehdontien eteläpuolen mäenrinne on metsäisempää. Alueiden uudisrakentaminen tulee sopeuttaa sekä vanhaan rakennuskantaan että maisemaan. Maastoa ei voida herkillä kulttuurimaisema-alueella pengertää. Alueilla tulee pääsääntöisesti noudattaa vanhoja tiepohjia ja historiallisia reittejä.

Asemakaavamääräykset on erotettu rakentamisohjeista värillisellä sivupalkilla.

Asuin- ja piharakennukset

Korttelialue liittyy kiinteästi historialliseen kartanomiljööseen, mikä edellyttää rakennusten huolellista suunnittelua. AO-korttelialuetta koskevat erilliset rakentamisohjeet.

Alue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009).

Uudisrakennusten tulee olla yksilöllisiä ja paikalleen suunniteltuja. Rakennusten tulee olla ilmeeltään nykyaikaisia, mutta niiden tulee sopeutua perinteiseen ympäristöön.

Rakennuslupahakemukseen on liitettävä selvitys, joka osoittaa rakennuksen/ rakennelmien sopeutumisen ympäristöönsä ja maastoon. Hakemukseen on liitettävä museoviranomaisen lausunto.

Alueelle saa rakentaa enintään kaksiasuntoisia asuinrakennuksia. Toinen näistä saa olla sivuasunto, joka on enintään 25% kerrosalasta. Tonteille saa sijoittaa korkeintaan kaksi piharakennusta, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 50 k-m².

Tontin kerrosalasta saa enintään 30% käyttää ympäristöä häiritsemättömiä ja ympäristöönsä soveltuvia työtiloja sekä niihin liittyviä näyttely- ja myymälätiloja varten.

Uudisrakennusten julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Vesikatteet ovat tummaksi maalattua kone-saumattua peltiä.

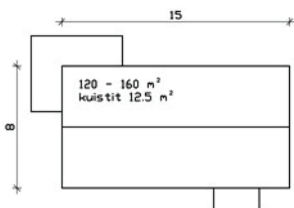
Mikäli asuinrakennusten perustusrakenteet halutaan valaa suoraan kallion pintaan, runkomelun taso on selvittettävä mittauksin.

Autopaikkojen vähimmäismäärä on 2 autopaikkaa/ pääasunto ja 1 autopaikka/ sivuasunto. Autotallit tulee sijoittaa erilliseen piharakennukseen. Avopysäköinti pihatiellä tai piharakennuksen vieressä on mahdollista.

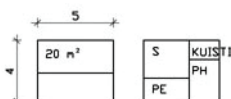
Rakentamisohjeet

- Rakennusten tulee olla perusmuodoltaan yksinkertaisia suorakaiteita. Asuinrakennukseen saa rakentaa kerrosalan lisäksi korkeintaan kaksi katettua avokuistia tai lasiverantaa, joista toinen liittyy pääsisäänkäyntiin ja toinen voi olla päädyssä ja/tai rakennuksen eteläisivulla. Kuistien ulkoseinän etäisyys pääjulkisivulinjasta saa olla korkeintaan 2,5m.
- Asuinrakennus saa olla enintään 1,5-kerroksinen. Jos rakentaa yhteen kerrokseen, ei voi käyttää kaikkea rakennusoikeutta.
- Kattokaltevuus on 1:1,5.
- Yksikerroksisten piharakennusten tulee olla kooltaan alisteisia suhteessa päärakennukseen. Piharakennuksiin voi sijoittaa esim. autotallin, saunan sekä riittävästi varastotilaa. Yhdessä rakennusten tulee muodostaa luonteva pihapiiri. Piharakennuksessa voi olla harjakatto tai pulpettikatto.
- Puujulkisivut ovat vaakapaneelia tai pystysuuntaista vuorausta, jossa kapea peiterima tai umpipontti ilman peiterimaa. Punamullattujen julkisivujen värisävyä italiansininen. Vesikatteet ovat tummaksi maalattua konesaumattua peltiä.
- Ikkunoiden tulee olla mahdollisimman lähellä julkisivupintaa.
- Räystäiden tulee olla yhtenäiset ja sirot avoräystäät, ulkonema max. 500 mm.
- Pysäköintipaikat ja ajoväylät tulee tehdä kivituhka- tai sorapintaisina. Pihaja ei tule asfaltoida. Kiveyksiä tulee käyttää harkiten ja niiden tulee sopia ympäristöönsä.

PERIAATEKUVA 1:500



Asuinrakennus 1-1½ krs.



Piharakennus / sauna



Vaja / autotalli

- Jäteastiat tulee sijoittaa talousrakennuksiin tai niiden tulee olla aidattuja, katoksia ei sallita. Jäteastusten tulee olla alueen ilmeeseen sopivia: niiden tulee olla vaatimattomia, mutta huolella suunniteltuja ja sijoitettuja. Korttelin 72105 jäteastiat sijoitetaan Ratsumestarinkujan kääntöpaikalle.
- Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa enintään 9 m²:n suuruisen kevytrakenteisen ja lasisen kasvihuoneen.
- Rakennusten eteläläpille saa sijoittaa aurinkopaneeleita.

Piha-alueet ja kasvillisuus

Vanhaa puustoa tulee säilyttää ja suojella. Asemakaavaan on merkitty säilytettäväksi maisemallisesti merkittävät tammet ja männyt, mutta myös muita vanhoja jalopuita tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää. Säilytettävä kasvillisuus pitää suojata rakentamisen aikana huolellisesti aitaamalla.

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET	Maisemallisesti merkittävät puut tulee säilyttää. Vanhaa puustoa tulee säilyttää ja suojella uudisrakentamisen yhteydessä. Alueella säilytettävä ja istutettava kasvillisuus on valittava siten, että se on sopusoinnussa alueen perinteen kanssa. Tonttien pihat tulee säilyttää luonteeltaan avoimina. Syntyvien hulevesien määrä tulee minimoida säilyttämällä pihat luonnonmukaisina ja vettä läpäisevinä. Hulevedet on käsiteltävä tonteilla imeyttämällä ja viivyttämällä viherpainanteissa ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään.
----------------------	---

Rakentamisohteet

- Tonteille tulee laatia piha- ja istutussuunnitelma.
- Uudisrakentaminen tulee sovittaa luontevasti maaston muotoihin ilman maisemaa rikkovia pengerryksiä tai leikkauksia.
- Pihat tulee säilyttää luonteeltaan avoimina. Rajaukset tulee hoitaa vapaamuotoisilla istutuksilla, ei aitausten tai pensasaidoin. Joissakin tapauksissa vapaasti kasvavat pensasaidanteet voivat tulla kysymykseen.
- Piha-alueiden istutusten tulee olla alueen ominaispiirteisiin soveltuvia. Alueella tulee suosia vanhaa kulttuurikasvillisuutta sekä istutusten sijoitus- ja ryhmittelytapaa, pääsääntöisesti vapaamuotoisia istutuksia. Tonteilla ei tule käyttää laajoja samaa lajia käsittäviä pensasistutuksia (massaistutuksia).
- Puuistutuksissa tulee huomioida puun lopullinen koko. Suuret puut tulee istuttaa vähintään 6 metrin päähän rakennuksista, pienet neljän metrin päähän.

Esimerkkejä alueelle soveltuvista pensaista ja pienpuista:

Siperianhernepensas - *Caragana arborens* (voidaan käyttää myös vapaasti kasvavina aidanteina)

Orapihlajat - *Crataegus* sp., jasmikkeet kuten hovijasmike - *Philadelphus pubescens*, syreenit kuten pihasyreeni - *Syringa vulgaris* ja unkarinsyreeni - *Syringa josikaea*, (voidaan käyttää myös vapaasti kasvavina aidanteina)

Hedelmäpuut, omenat, kirsikat ja luumut, sekä päärynäpuut

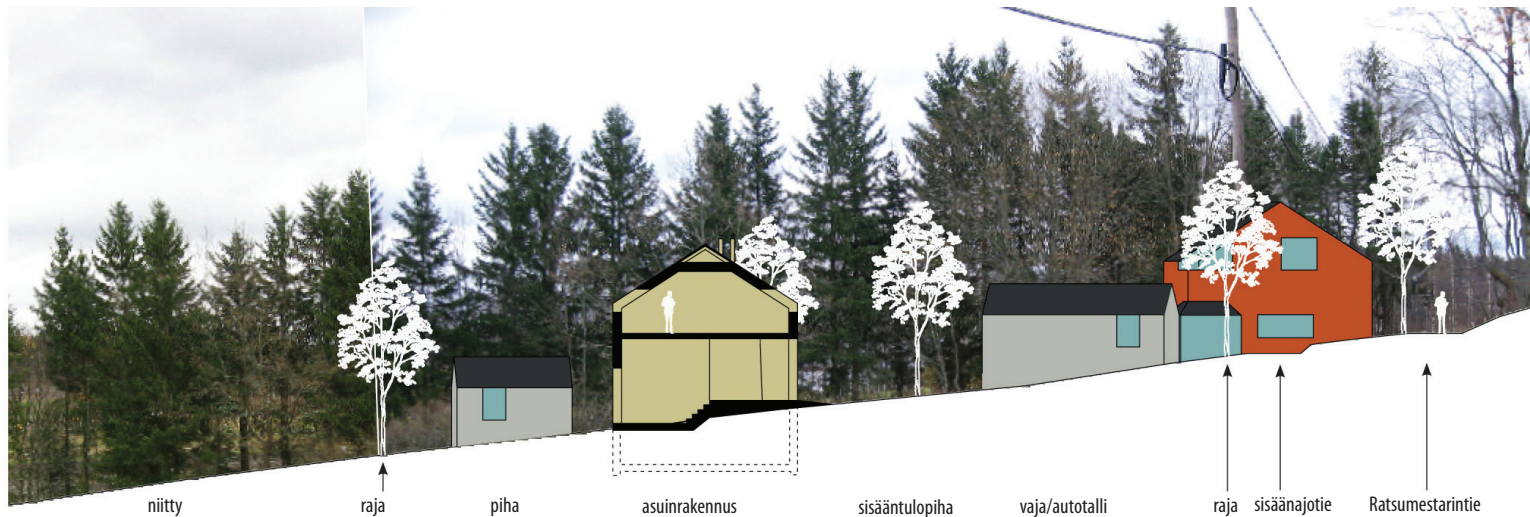
Esimerkkejä alueelle soveltuvista suurista puista:

Palsamipihta - *Abies balsamea*, siperianpihta - *Abies sibirica*, metsävaahtera - *Acer platanoides* ja tammi - *Quercus robur*

-  Olemassa olevat puut / suojeltavat
-  Olemassa olevat puut
-  Uusien istutettavien puiden sijaintiesimerkit



Yllä: Uudet tontit AO-korttelissa 92105



PERIAATELEIKKAUS korttelista 92105 (ulkorakennukset muuttuneet)

